

**PERLINDUNGAN HUKUM PIHAK KETIGA DALAM  
PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI DENGAN  
HAK MEMBELI KEMBALI**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk memenuhi dan melengkapi tugas  
Dalam menyelesaikan Sarjana Strata Satu (S1)  
Ilmu Hukum Dengan Kekhususan  
**HUKUM PERDATA**



Oleh :

**ANDRE FAJAR PUTRANTO**

NIM : 2009-20-015

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MURIA KUDUS  
2013**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**PERLINDUNGAN HUKUM PIHAK KETIGA DALAM  
PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI DENGAN  
HAK MEMBELI KEMBALI**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk memenuhi dan melengkapi tugas  
Dalam menyelesaikan Sarjana Strata Satu (S1)  
Ilmu Hukum Dengan Kekhususan  
Hukum Perdata

Oleh :

**ANDRE FAJAR PUTRANTO**

NIM : 2009-20-015

Kudus,.....

Disetujui

Pembimbing I

**Dr. SUPARNYO, SH, MS**

Pembimbing II

**RUMBI CHAYATI, SH, MH**

Mengetahui  
Dekan Fakultas Hukum UMK



**RISTO MADJI, SH, MH**

## HALAMAN PERSEMBAHAN

### MOTTO:

- ❖ Janganlah mudah putus asa, tetap selalu optimis dalam menggapai cita dan cinta
- ❖ Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan, maka apabila kamu telah selesai (dari suatu urusan), kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan) yang lain, dan hanya kepada Tuhanmulah hendaknya kamu berharap”  
(Q.S Alam Nasyrh: 6-8)

### PERSEMBAHAN:

Skripsi ini aku persembahkan kepada:

1. Bapak dan Ibuku tercinta
2. Saudaraku
3. Sahabat-sahabatku
4. Almamaterku

## KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan rasa puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, maka saya dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “ PERLINDUNGAN HUKUM PIHAK KETIGA DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI DENGAN HAK MEMBELI KEMBALI ” dengan lancar.

Skripsi ini disusun untuk melengkapi tugas dan memenuhi persyaratan guna menyelesaikan studi Progam strata satu ( SI) Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus.

Dalam penyusunan skripsi ini melibatkan berbagai pihak, maka untuk itu penulis mengucapkan banyak terimakasih kepada:

1. Bapak Ristamadji, SH, MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus.
2. Bapak Dr. Suparno, SH, MS, selaku dosen pembimbing I, yang membimbing secara langsung sejak persiapan sampai akhir penulisan.
3. Ibu Rumbi Chayati, SH, MH, selaku pembimbing II, sehingga penulisan skripsi ini tersusun.
4. Kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pati.
5. Semua pihak yang telah membantu baik secara moril maupun materiil.

Mengingat skripsi ini masih banyak kekurangan-kekurangan dan jauh dari sempurna, maka segala kritik dan saran yang positif penulis akan terima dengan senang hati. Akhirnya, semoga skripsi ini dapat berguna bagi penulis dan para pembaca pada umumnya.



## **ABSTRAK SKRIPSI**

Jual-beli dengan hak membeli kembali adalah merupakan bentuk perjanjian yang ada dan dapat dijumpai dalam kehidupan masyarakat, yakni penjual (pemilik semula) mempunyai atau diberikan hak dengan suatu perjanjian untuk membeli kembali barangnya yang telah dijual tersebut (Pasal 1519 KUHPerdara). Berbagai hal yang mendorong seseorang untuk melakukan suatu perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali dan objek yang dijadikan alasan timbulnya suatu perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali adalah karena pertimbangan bahwa obyek tersebut mempunyai nilai tertentu pada seseorang atau pihak penjual. Menurut kenyataannya jual beli dengan hak membeli kembali ini merupakan jual beli semu karena yang terjadi adalah hutang piutang. Apabila seseorang yang membutuhkan uang pergi mencari kreditor.

Skripsi ini bertujuan untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pihak ketiga sebagai pembeli kedua apabila terjadi wanprestasi baik terhadap pihak pembeli maupun penjual didalam perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali. untuk mengetahui penyelesaian yang dilakukan masing masing pihak apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali. untuk mengetahui penyelesaian sengketa apabila dalam suatu perubahan keadaan terjadi setelah dilaksanakannya perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris. spesifikasi penelitian ini adalah penelitian deskriptif analitis. sampel adalah sebagian atau wakil populasi yang diteliti. metode pengumpulan data yaitu menggunakan data primer dan sekunder. metode pengolahan dan penyajian data menggunakan teknik pengolahan data, dan teknik penyajian data. metode analisis yang digunakan adalah analisis kualitatif.

Dengan adanya suatu perjanjian, maka lahirlah akibat-akibat hukum yang berupa hak-hak dan kewajiban-kewajiban tertentu yang harus diperhatikan oleh kedua belah pihak yang membuat perjanjian tersebut. Demikianlah hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari penjual dan pembeli dalam hal perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali. Dari uraian tersebut dapat dilihat bahwa pada dasarnya hak dan kewajiban para pihak baik penjual maupun pembeli dalam hal perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali adalah sama dengan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian jual beli.

Apabila salah satu pihak dalam perjanjian tersebut merasa dirugikan dan mengajukan tuntutan pembatalan perjanjian di muka hakim. Hakim dalam putusannya dapat membatalkan perjanjian itu apabila dibuat dengan suatu sebab yang terlarang, yaitu apabila dilarang oleh undang- undang, ataupun apabila berlawanan dengan kesusilaan baik serta ketertiban umum.

**Kata Kunci:** Perlindungan Pihak Ketiga, Perjanjian, Jual Beli Membeli Kembali.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
ABSTRAK SKRIPSI .....	v
DAFTAR ISI .....	vi
<b>BAB I    PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Perumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Kegunaan Penelitian .....	8
E. Sistematika Penulisan Skripsi .....	9
<b>BAB II    TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>10</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian .....	10
B. Pengertian Perjanjian Jual Beli .....	15
C. Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali .....	21
<b>BAB III    METODE PENELITIAN .....</b>	<b>30</b>
A. Metode Pendekatan .....	30
B. Spesifikasi Penelitian .....	31
C. Metode Penentuan Sampel .....	31
D. Metode Pengumpulan Data .....	32

E. Metode Pengolahan dan Penyajian Data.....	33
F. Metode Analisis Data.....	34
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA .....</b>	<b>35</b>
A. Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga Sebagai Pembeli Kedua Yang Tidak Bersangkutan Didalam Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali .....	35
B. Penyelesaian Yang Dilakukan Masing Masing Pihak Apabila Terjadi Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali.....	45
C. Penyelesaian Sengketa Masing-Masing Pihak Saat Terjadinya Suatu Perubahan Keadaan Setelah Dilaksanakannya Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali.....	49
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>53</b>
A. Kesimpulan .....	53
B. Saran-saran.....	54
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	